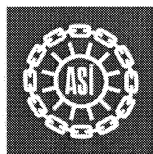


Alþýðusamband Íslands

Húsnæðismál – grunnþáttur í velferð launafólks

Umræðuskjöl til undirbúnings 40. þingi ASÍ 2012



Alþýðusamband Íslands

Efnisyfirlit

Húsnæðismál – grunnþáttur í velferð launafólks	2
Stefna ASÍ í húsnæðismálum	2
Úr skýrslu samráðshóps velferðarráðuneytisins um húsnæðisstefnu	3
Úr skýrslu vinnuhóps um nýtt kerfi húsnæðisbóta	9
Úr skýrslu um fjárfestingu lífeyrissjóða í íbúðum til útleigu	15
Grein frá ASÍ um húsnæðismál á vef ASÍ	16
Greining, ábendingar og spurningar	19

Húsnæðismál – grunnþáttur í velferð launafólks

Stefna ASÍ í húsnæðismálum

Öruggt og gott húsnæði á viðráðanlegum kjörum myndar einn grundvallarþátt í velferð launafólks. Verkalýðshreyfingin hefur frá upphafi látið húsnæðismál til sín taka. Mest áberandi eru áhrif hennar á uppbyggingu verkamannabústaða og síðar félagslegs íbúðarhúsnæðis. Fyrst þegar íslenskt samfélag tók stökk inn í nútímann á þriðja og fjórða áratug síðustu aldar og aftur í kjölfar samdráttar og byggðaröskunar á sjötta og sjöunda áratugnum. Enn hafa skapast aðstæður sem leiða til þess að verkalýðshreyfingin verður að láta til sín taka. Stórfelld byggðaröskun samfara óheppilegum breytingum á félagslega húsnæðiskerfinu hefur leitt til viðvarandi skorts á íbúðarhúsnæði á viðráðanlegu verði, hvort heldur um er að ræða eignar- eða leiguhúsnæði. Stefna verkalýðshreyfingarinnar í húsnæðismálum verður að taka tillit til breyttra aðstæða í efnahagslífi og á fjármálamarkaði þar sem horfið hefur verið frá úthlutun fjármagns á niðurgreiddum vöxtum og draga jafnframt lærdóm af því sem miður hefur farið.

Áherslur ASÍ:

- ASÍ telur að öruggt íbúðarhúsnæði stuðla að velferð fjölskyldunnar og stöðugari og betri uppeldisskilyrðum fyrir börn launafólks.
- ASÍ telur að öruggt íbúðarhúsnæði á viðráðanlegum kjörum sem stillt verði af í samræmi við getu og þarfir, létti óhóflegu vinnuálagi af launafólki og skapi því tíma og tækifæri til jafnari fjölskylduábyrgðar, aukinnar menntunar, fjölbreyttari tækifæra og fyllra lífs.
- ASÍ telur að hvergi megi slaka á í kröfum um gæði og stærð íbúðarhúsnæðis. Óvandað íbúðarhúsnæði, of lítið íbúðarhúsnæði eða uppbygging sérgreindra leiguhverfa vinnur gegn þeim markmiðum sem ASÍ vill vinna að í þágu launafólks.
- Vegna breyttra aðstæðna og skilyrða í efnahagslífi þjóðarinnar á síðustu árum telur ASÍ að leita beri fjölbreyttra og nýrra úrræða sem annað af tvennu tryggja launafólki tækifæri til þess að eignast eigið íbúðarhúsnæði eða til þess að eiga kost á góðu og öruggu leiguhúsnæði.

Helstu verkefni ASÍ eru:

- Að taka frumkvæði í mótun og endurreisn félagslegs íbúðarkerfisins.
- Að beita sér fyrir því að byggt verði upp varanlegt og traust húsnæðiskerfi.
- Að eiga samstarf og samvinnu við stjórnvöld í málum er varða húsnæðismál og sem ASÍ telur horfa til heilla fyrir launafólk.
- Að beita sér fyrir því að teknir verði upp stofnstyrkir í stað niðurgreiddra vaxta til leigufélaga á vegum sveitarfélaga, félagasamtaka, þ.m.t. húsnæðissamvinnufélaga og lífeyrissjóða, einstaklinga eða fyrirtækja sem kjósa að kaupa, byggja, eiga og reka almennt eða sérhæft leiguhúsnæði.
- Að beita sér fyrir því að lánveitingar til byggingar á leiguhúsnæði verði auknar verulega.
- Að beita sér fyrir því að skattlagningu húsaleigubóta verði hætt án þess að til lækkunar þeirra komi.
- Vegna þess mikla uppsafnaða húsnæðisvanda sem nú er orðinn vill ASÍ beita sér fyrir því að þeir sem verst eru settir félagslega og fjárhagslega, njóti forgangs við úthlutun húsnæðis.

Úr skýrslu samráðshóps velferðarráðuneytisins um húsnæðisstefnu¹

2. Húsnæðisstefna

Meginmarkmið húsnæðisstefnu stjórnvalda er að tryggja húsnæðisöryggi heimila á Íslandi. Samhliða þarf húsnæðisstefna að stuðla að félagslegri samheldni og efnahagslegum stöðugleika. Mikilvæg forsenda fyrir árangri húsnæðisstefnunnar er að ákvarðanir séu byggðar á bestu mögulegu upplýsingum. Húsnæðisstefnan á að vera heildstæð og ná til allra samfélagshópa. Hér á eftir verður fjallað um hvern þessara fjögurra þátta um sig.

2.1. Húsnæðisöryggi

Húsnæðisöryggi er hornsteinn velferðarkerfisins og grundvallarmannréttindi sem allir verða að njóta óháð félagslegum aðstæðum. Húsnæðisöryggi felur í sér tryggt og varanlegt húsnæði fyrir einstaklinga og fjölskyldur og er ein af grunnstoðum velferðarkerfisins. Börn sem alast upp við óöryggi í húsnæðismálum eiga á hættu að þurfa að sækja marga leik- og grunnskóla. Dæmi eru um að börn á Íslandi hafi sótt nýjan skóla á hverju ári og getur slíkt haft skaðleg áhrif á uppeldi þeirra. Í húsnæðisöryggi felst að allir geti búið í húsnæði sem hentar þeirra aðstæðum og uppfyllir öryggis- og gæðakröfur sem eru skilgreindar í byggingarreglugerð. Aðstæður fólks eru mismunandi eftir aldri, fjölda á heimili og líkamlegu ástandi íbúa á heimilinu.

Almenn úrræði til að tryggja húsnæðisöryggi eiga að vera á forræði ríkisins og miðast við þá sem þurfa á stuðningi að halda. Eðli málsins samkvæmt þurfa úrræðin að taka mið af tekjum heimilisins og húsnæðisþörf.

Þegar almennur stuðningur dugar ekki til að tryggja húsnæðisöryggi þá styðja sveitarfélög heimili á grunni laga um húsnæðismál og félagsþjónustu sveitarfélaga. Sveitarfélögin geta náð markmiðunum eftir ólíkum leiðum. Í dag eru algengustu úrræðin leiguíbúðir í eigu sveitarfélaganna, almennar húsaleigubætur, sérstakar húsaleigubætur, annar fjárhagsstuðningur og tímabundin húsnæðisúrræði.

2.2. Félagaleg samheldni

Húsnæðisstefna þarf að stuðla að félagslegri samheldni. Hún á að vinna gegn aðskilnaði ólíkra samfélagshópa á húsnæðismarkaði.

Mikilvægt er að einstaklingar og fjölskyldur geti valið sér íbúðaform í nærumhverfi sínu sem best hentar þörfum þeirra hverju sinni. Hverfi og bæjir þurfa að bjóða upp á sem mesta fjölbreytni í íbúðagerð. Þá er átt við fjölbreytni í stærðum íbúða, íbúðagerð (sérbýli og fjölbýli) og búsetuformum (leigu-, búseturéttar- og eignaríbúðir). Fjölskyldur og einstaklingar sem eiga rétt á opinberri aðstoð, til dæmis lágtekjufólk, fjölskyldur með þunga framfærslubyrði, fólk í erfiðum félagslegum aðstæðum, fatlaðir og aldriðir, eiga að vera á sama húsnæðismarkaði og aðrir á húsnæðismarkaði. Auðvelt aðgengi að grunnþjónustu og almenningsgöngum þarf að vera í öllum hverfum og bæjum.

2.3. Efnahagslegur stöðugleiki

Húsnæðisstefna er samvinnuð efnahagslífi þjóðarinnar. Húsnæðisstefna þarf að hafa húsnæðisöryggi og félagslega samheldni að leiðarljósi ásamt markmiðum um hagkvæm og fjölbreytt húsnæðisúrræði, stöðugleika á fjármagnsmörkuðum og í efnahagslífi. Sveiflur í húsnæðisverði, framboði og eftirspurn á húsnæðismarkaði geta haft mikil áhrif á gang efnahagslífsins. Þess vegna verður húsnæðisstefna að

¹http://www.velferdarraduneyti.is/media/frettir2011/19042011_Skyrsla_samradshops_um_husnaedisstefnu.pdf

vera í takt við efnahagsstefnu stjórnvalda og peningastefnu Seðlabanka Íslands. Góð húsnæðisstefna er mikilvæg fyrir efnahagslegan stöðugleika og öfugt.

Valkostir um búsetuúrræði eru grundvöllur þess að húsnæðismarkaðurinn bjóði nauðsynleg tækifæri fyrir fjölskyldur og einstaklinga til að mæta húsnæðisþörf sem er háð breytilegum aðstæðum á lífsleiðinni. Mikilvægt er að auðvelda möguleika einstaklinga og fjölskyldna til búferlaflutninga. Hreyfanleiki er mikilvægur fyrir vinnumarkaðinn, meðal annars vegna breyttra forsendna í kjölfar alþjóðavæðingar. Hátt hlutfall eigin húsnæðis og mikil skuldsetning almennings eykur á skuldavanda heimila, getur dregið úr hreyfanleika og eykur vanda efnahagslífsins í niðursveiflu.

Fjárfestingar í húsnæði þurfa að mæta raunverulegri eftirspurn á hverjum tíma. Stuðningskerfi hins opinbera þarf að hafa skýr markmið og takmarkast við það að ná stefnubundnum markmiðum í húsnæðismálum. Mikilvægt er að verkaskipting hins opinbera og almenns fjármálamarkaðar sé vel afmörkuð hverju sinni. Húsnæðisstefna sem ekki hefur skýr markmið getur bjagað fjármagnsmarkaði og komið í veg fyrir bestu dreifingu fjármagns milli húsnæðis og annarra fjárfestingarkosta.

2.4. Upplýsingar

Greinargóðar upplýsingar um húsnæðismarkað eru nauðsynlegar forsendur stefnumótunar og þurfa að vera aðgengilegar öllum á húsnæðismarkaði. Stjórnvöld þurfa að hafa forgöngu um samstarf stofnana og hagsmunaaðila í húsnæðismálum svo unnt sé að safna nauðsynlegum upplýsingum um húsnæðismarkaðinn og birta opinberlega. Upplýsingarnar þarf að vinna reglulega þannig að á hverjum tíma geti stjórnvöld og aðilar á húsnæðismarkaði tekið ákvarðanir á grundvelli þekkingar á stöðu mála.

Leggja þarf sérstaka áherslu á að fylgjast með áhrifum húsnæðisstefnu á þá hópa sem mestum stuðningi þurfa á að halda. Nota þarf skilgreinda mælikvarða til þess og gera reglulega rannsóknir á áhrifum húsnæðisstefnunnar.

3. Húsnæðisbætur

Samráðshópur um húsnæðisstefnu leggur til að teknar verði upp húsnæðisbætur í stað vaxtabóta og húsaleigubóta með aðlögunartíma sem ógnar ekki fjárhagsáætlunum heimila. Markmið húsnæðisbóta verður að vinna að jafnari húsnæðisstuðningi hins opinbera milli ólíkra búsetuforma og stuðla að því að heimili eigi val á milli leigu-, búseturéttar- og eignaríbúða.

Almennar húsnæðisbætur hafa það markmið að jafna húsnæðiskostnað og tryggja húsnæðisöryggi heimila að teknu tilliti til fjölda fullorðinna og barna á heimili, tekna heimilis, eignastöðu heimilis umfram hæfilegt húsnæði og til húsnæðiskostnaðar. Húsnæðisbætur eiga að vera óháðar búsetuformi. Þær eru skilvirk leið til að koma húsnæðisstuðningi þangað sem mest þörf er fyrir hann og þurfa að vera samtímagreiðslur líkt og húsaleigubætur eru í dag. Samhliða þarf að skoða lögbindingu skyldu sveitarfélaga til að greiða út sérstakar húsnæðisbætur.

Húsnæðisbætur yrðu stærsti hluti opinberra útgjalda vegna húsnæðisstefnunnar. Með þeim er hægt að stýra til hvaða heimila húsnæðisstuðningurinn fer og í hvaða mæli. Áhersla verður lögð á persónubundinn stuðning frekar en hlutbundinn stuðning. Hlutbundinn stuðningur getur til dæmis verið niðurgreiðsla á vöxtum húsnæðislána. Áhersla á persónubundinn stuðning eykur skilvirkni og gagnsæi þegar kemur að dreifingu húsnæðisstuðnings.

Húsnæðisbætur vinna að markmiðum húsnæðisstefnu um húsnæðisöryggi, félagslega samheldni og efnahagslegan stöðugleika.

Til skamms tíma: Þörf er á að hækka tekjuskerðingarmörk húsaleigubóta. Í dag er stuðningur hins opinbera við þá sem leigja mun minni en til þeirra sem búa í eigin húsnæði eða búseturéttaríbúðum. Tekjuskerðingarmörk í húsaleigubótakerfinu eru með þeim hætti að bæturnar styðja með mjög takmörkuðum hætti við lágtekjufólk á vinnumarkaði.

Ábyrgð á framkvæmd: Velferðarráðuneytið og fjármálaráðuneytið.

Framkvæmd: Velferðarráðuneytið, fjármálaráðuneytið og Samband íslenskra sveitarfélaga stofni vinnuhóp um upptöku nýs húsnæðisbótakerfis með samtímagreiðslum.

Tímamörk: Húsnæðisbætur verði greiddar út í stað vaxta- og húsaleigubóta árið 2013 og vaxtabótakerfið lokað með sólarlagsákvæðum, lög þess efnis samþykkt árið 2012.

4. Húsnæðisáætlun

Samráðshópur um húsnæðisstefnu leggur til að ríkisstjórnir geri húsnæðisáætlun sem skilgreini markmið þeirra í húsnæðismálum. Húsnæðisáætlun yrði hluti af landsskipulagsstefnu sem sveitarfélög skulu taka mið af við gerð skipulagsáætlana eða breytingar á þeim.

Markmið húsnæðisáætlunar er að tryggja fjölbreytileika á framboði á húsnæði eftir ólíkum búsetuformum, stærð, gerð húsnæðis og aðgengi. Í áætluninni þarf að leggja áherslu á byggingu hagkvæms íbúðarhúsnæðis á svæðum þar sem varanleg eftirspurn eftir húsnæði er til staðar. Við gerð húsnæðisáætlunar er nauðsynlegt að styðjast við ítarlegar greiningar á húsnæðismarkaði.

Ný skipulagslög (nr. 123/2010) voru samþykkt á Alþingi haustið 2010. Þau kveða á um að ríkið geri landsskipulagsstefnu sem samþætti áætlanir opinberra aðila um samgöngur, byggðamál, náttúruvernd, orkunýtingu og aðra málaflokka sem varða landnotkun. Samkvæmt lögnum er kveðið á um að ef sveitarstjórn telji að ekki beri að taka mið af samþykktri landsskipulagsstefnu geti hún sagt sig frá henni með því að láta rökstudda greinargerð fyrir ástæðunum fylgja með skipulagsáætlun þegar hún er send Skipulagsstofnun. Þrátt fyrir að landsskipulagsstefna sé ekki bindandi fyrir sveitarfélög er mikilvægt að ríkið geri heildstæða húsnæðisáætlun þar sem litið er til hagsmuna landsins alls. Skipulagsstofnun getur í gegnum húsnæðisáætlunina haft áhrif á skipulagsgerð sveitarfélaga.

Húsnæðisáætlun ætti einnig að hafa áhrif á byggingarreglugerð til að tryggja sem mesta hagkvæmni við byggingu íbúða án þess að slegið sé af aðgengis-, öryggis- og gæðakröfum.

Nauðsynlegt er að skoða aðrar leiðir en innleiðingu húsnæðisáætlunar til að ná markmiðum um fjölbreytt húsnæðisúrræði. Skoða þarf sérstaklega hvaða fjárhagslegu áhrif aukinn fjölbreytileiki hefur á sveitarfélög. Kostnaður sveitarfélaga vegna lögbundinnar þjónustu er misjafn eftir íbúasamsetningu. Eðlilegast er að þessi útgjöld dreifist sem jafnast á milli sveitarfélaga. Girða þarf fyrir að sveitarfélög geti komið sér undan kostnaði vegna þessarar samfélagsþjónustu, til dæmis við skipulagsgerð og ákvörðun um framboð á þjónustu. Hægt væri að búa til fjárhagslega hvata fyrir sveitarfélög til að vinna að markmiðum um fjölbreytt húsnæðisúrræði í gegnum Jöfnunarsjóð sveitarfélaga. Sérstakar húsnæðisbætur gætu til dæmis verið greiddar út í gegnum sjóðinn, þá þyrfti að lögbinda skyldu sveitarfélaga til greiðslu sérstakra húsnæðisbóta. Í dag eru sérstakar húsaleigubætur ekki lögbundnar þó mörg sveitarfélög greiði slíkar bætur.

Húsnæðisáætlun vinnur að markmiðum húsnæðisstefnu um félagslega samheldni og efnahagslegan stöðugleika.

Til skamms tíma: Greina þarf íbúðarþörf næstu ára.

Ábyrgð á framkvæmd: Velferðarráðuneytið og umhverfisráðuneytið.

Framkvæmd: Velferðarráðuneytið og umhverfisráðuneytið stofni vinnuhóp um gerð húsnæðisáætlunar og innleiðingu hennar að undangenginni greiningu á íbúðapörf. Í þeirri vinnu er þörf á samráði við Skipulagsstofnun, Mannvirkjastofnun og Samband íslenskra sveitarfélaga. Samhliða þarf hópurinn að skoða sérstaklega hvort hægt sé að búa til fjárhagslega hvata fyrir sveitarfélög til að ná markmiðum húsnæðisáætlunar. Íbúðalánasjóður hefur þegar hafið vinnu við þarfagreiningu.¹⁶

Tímamörk: Árið 2011 þarf að hefja vinnu við að skilgreina til hvaða efnisþátta húsnæðisáætlun á að ná. Árið 2012 þarf að vinna og leggja fram húsnæðisáætlun á grundvelli greininga á húsnæðismarkaði.

5. Hlutverk ríkisins á húsnæðislánamarkaði

Samráðshópur um húsnæðisstefnu leggur til að ríkið sé á húsnæðislánamarkaði til að ná hagkvæmni við öflun fjár til útlána, tryggja jöfn búsetutækifæri um allt land, stuðla að bættu aðgengi og auðvelda stjórnvöldum að ná félagslegum markmiðum.

Félagsleg markmið koma fram í húsnæðisáætlun, lögum og reglugerðum. Þau geta náð til uppbyggingar íbúða í samræmi við húsnæðisáætlun, stuðnings til að auka framboð af leigu-, búseturéttar- og eignaríbúðum og lána til kaupa á fyrstu íbúð. Ríkið vinnur að þessum markmiðum í gegnum Íbúðalánasjóð. Til viðbótar á sjóðurinn að hafa umsjón með allri þátttöku ríkisins í uppbyggingu á íbúðamarkaði, til dæmis fyrir eldri borgara, fatlað fólk og námsmenn. Færa þarf húsnæðissjóði hins opinbera inn í Íbúðalánasjóð og skilgreina hlutverk þeirra í samræmi við markmið húsnæðisstefnunnar. Með þessu er félagslegt hlutverk sjóðsins aukið og byggð upp sérfræðiþekking í húsnæðismálum innan stjórnkerfisins.

Eftirlitsstofnun EFTA (ESA) hefur sett sem skilyrði fyrir samþykki á framlagi ríkisins til Íbúðalánasjóðs að gerð verði áætlun um endurskipulagningu sjóðsins í félagslegt og samkeppnislegt hlutverk í samræmi við reglur EFTA. Starfsemi Íbúðalánasjóðs til framtíðar þarf að gera ráð fyrir að ríkið geti náð fyrrnefndum markmiðum um hlutverk sitt á húsnæðislánamarkaði. Við endurskoðun á hlutverki ríkisins á húsnæðislánamarkaði þarf að skoða hvort auðvelda eigi ungu fólki innkomu á húsnæðismarkaðinn með húsnæðissparnaðarkerfi með skattalegum hvötum.

Hlutverk ríkisins á húsnæðislánamarkaði er að vinna að markmiðum húsnæðisstefnu um jafnræði milli ólíkra búsetuforma, um húsnæðisöryggi og efnahagslegan stöðugleika.

Ábyrgð á framkvæmd: Velferðarráðuneytið.

Framkvæmd: Vinna við að skilgreina framtíðarhlutverk Íbúðalánasjóðs er hafin á vegum velferðarráðuneytisins.

Tímamörk: Niðurstöður liggja fyrir eigi síðar en 30. september 2011.

6. Aukið framboð af leigu- og búseturéttaríbúðum

Samráðshópur um húsnæðisstefnu leggur til að opinberir aðilar vinni að því að efla almennan markað með leigu- og búseturéttaríbúðir á Íslandi. Í dag er hlutfall heimila í langtímaleiguhúsnæði og búseturéttaríbúðum lægra en víðast í Evrópu og á Norðurlöndunum. Húsnæðisöryggi flestra leigjenda á Íslandi er lítið vegna skorts á vönduðum leiguíbúðum til varanlegrar útleigu.

Stærri leigumarkaður og nægt framboð búseturéttaríbúða losar fjölskyldur og einstaklinga undan fjárhagslegri áhættu tengdum skuldsettum fasteignakaupum og eykur hreyfanleika þeirra. Stærri leigumarkaður og hærri húsaleigubætur gera fjölskyldum sem nú eru í íbúðum í eigu sveitarfélaga auðveldara að vera á almennum húsnæðismarkaði og hafa þannig fleiri valkosti en þá sem sveitarfélög bjóða.

6.1. Starfsumhverfi félaga sem bjóða íbúðir til langtímaleigu og selja búseturétti

Samráðshópur um húsnæðisstefnu leggur til að komið verði á hagstæðu starfsumhverfi fyrir einstaklinga, leigufélög, húsnæðissamvinnufélög og fasteignasjóði sem bjóða búseturéttaríbúðir eða útleigu íbúða til langs tíma. Hugmyndir sem líta þarf til í því sambandi eru meðal annars þinglýstar ívilnanir sveitarfélaga til húsnæðisfélaga, stofnstyrkir sveitarfélaga gegn afnotarétti af íbúðum og tímabundinn opinber stuðningur til að treysta rekstrargrundvöll félaganna. Stuðningurinn þarf að vera afturkræfur ef íbúðirnar verða seldar út úr leigu- eða búseturéttarfyrirkomulaginu. Til að auðvelda rekstur á leigu- og búseturéttaríbúðum og gera þær að eftirsóknaverðum fjárfestingarkostum þarf að skoða hvort gera eigi breytingar á lögum um rekstrar- og skattaumhverfi rekstraraðilanna og fjárfestingarsjóða sem sérhæfa sig í fjárfestingum á fasteignamarkaði og um lánveitingar Íbúðalánasjóðs til þeirra.

Starfsumhverfi húsnæðissamvinnufélaga, sjálfseignarstofnana og annarra félaga á húsnæðismarkaði sem hafa ekki hagnað að leiðarljósi þarf að vera öruggt. Leita þarf leiða til að auka fjölda og fjölbreytni í framboði þeirra á íbúðum.

Til að skapa trúverðugleika um langtímamarkmið húsnæðisfélaga er þörf fyrir aðkomu sveitarfélaga og ríkisins.

Hjá Íbúðalánasjóði er nú unnið að fjárhagslegri endurskipulagningu margra leigu- og húsnæðissamvinnufélaga. Mikilvægt er að draga lærdóm af vanskilavanda félaganna og nýta hann við endurskoðun á fjármögnun og rekstrar- og skattaumhverfi þeirra.

Aukið framboð af leiguhúsnæði vinnur að markmiðum húsnæðisstefnu um húsnæðisöryggi, félagslega samheldni og efnahagslegan stöðugleika.

Til skamms tíma: Kannað verði hvort húsnæðisfélög sem nú eru til staðar eða ný húsnæðisfélög eigi kost á að kaupa íbúðir í eigu lánastofnana. Gæta þarf að hvaða áhrif slíkar aðgerðir hafa á núverandi ástand á húsnæðismarkaði.

Ábyrgð á framkvæmd: Velferðarráðuneytið og Íbúðalánasjóður.

Framkvæmd: Skipa þarf vinnuhóp sem gerir tillögur að lagabreytingum á rekstrar- og skattaumhverfi húsnæðisfélaga, húsnæðissamvinnufélaga, fasteignasjóða og einstaklinga sem vilja leigja út íbúðir, í samvinnu við fjármálaráðuneyti og Íbúðalánasjóð. Skipa þarf annan vinnuhóp í samstarfi við Íbúðalánasjóð sem skoðar möguleika á að íbúðir í eigu Íbúðalánasjóðs verði nýttar til langtímaútleigu.

Tímamörk: Vinnuhóparnir skili niðurstöðum árið 2011.

6.2. Húsaleigulög

Um miðjan desember 2010 óskaði starfshópur velferðarráðuneytisins, í tengslum við vinnu samráðshóps um húsnæðisstefnu, eftir umsögnum um húsaleigulög nr. 36/1994. Velferðarráðuneytið hefur hafið vinnu við að fara efnislega yfir þær umsagnir sem borist hafa og mun semja frumvarp til breytinga á lögnum ef þörf þykir. Meðal ábendinga má nefna að lögin taki ekki sérstaklega á

réttindum leigjenda gagnvart stærri leigusölum. Núgildandi lög taka einkum til þess er einstaklingar leigja af öðrum einstaklingum. Eins hafa verið gerðar athugasemdir sem varða uppsagnir leigusamninga, athugasemdir vegna trygginga leigjenda og þinglýsingar á húsaleigusamningum svo dæmi séu tekin. Þá hafa komið fram ábendingar um að gera þurfi viðameiri breytingar með því að aðskilja annars vegar ákvæði í lögnum þar sem leigusalar eru einstaklingar og hins vegar ákvæði þar sem leigusalar eru félög.

Breytingar á húsaleigulögum vinna að markmiðum húsnæðisstefnu um húsnæðisöryggi og öflugan húsnæðismarkað.

Til skamms tíma: Velferðarráðuneytið fer yfir umsagnir sem borist hafa vegna húsaleigulaganna og gerir tillögu að lagabreytingum.

Ábyrgð á framkvæmd: Velferðarráðuneytið.

Framkvæmd: Lagt verður fram frumvarp um breytingar á húsaleigulögum í samræmi við athugasemdir og húsnæðisáætlun.

Tímamörk: Stefnt að því að frumvarp til laga um breytingar á lögum nr. 36/1994 verði lagt fram á næsta þingi.

Úr skýrslu vinnuhóps um nýtt kerfi húsnæðisbóta²

Í vinnu hópsins er sterk samstaða um að nýtt kerfi verði sem einfaldast, stuðningur óháður búsetuformi og að tekið verði tillit til fjölda heimilismanna fremur en fjölskyldugerðar heimilis við útreikning bóta. Þannig verði barnabótakerfinu eftirlátið að annast sérstakan stuðning vegna barna en húsnæðisbótakerfi miðist eingöngu við fjölda á heimili óháð aldri heimilismanna.

Grunnbætur

Grunneining kerfisins er þær húsnæðisbætur sem einstaklingur á rétt á áður en bætur taka að skerðast vegna tekna – grunnbætur. Bætur annarra heimilisgerða reiknast út frá þessum grunnbótum með stuðli sem tekur tillit til þess kostnaðarauka sem aukinn fjöldi heimilismanna hefur á húsnæðisútgjöld.

Til ákvörðunar grunnbóta var horft til þess að þær þyrftu að jafna mun á milli framfærsluviðmiðs almannatrygginga, grunnneysluviðmiða velferðarráðuneytis (heildarútgjöld án húsnæðis) og meðalleigu á höfuðborgarsvæðinu skv. gögnum Þjóðskrár. Árið 2011 var þetta bil 22.000 kr. á mánuði fyrir einstakling þegar horft er til tveggja herbergja íbúðar á höfuðborgarsvæðinu, sjá nánar töflu 1.

Árstekjur	Meðaltal ársins 2011
Framfærsluviðmið almannatrygginga eftir skatt	159.237 kr.
Grunnneysluviðmið velferðarráðuneytis	86.530 kr.
Meðalleiga tveggja herbergja íbúðar á höfuðborgarsvæðinu	94.768 kr.
Munur	-22.061 kr.

Tafla 1: Mismunur framfærsluviðmiðs almannatrygginga, grunnneysluviðmiðs velferðarráðuneytis og meðalleigu tveggja herbergja íbúðar á höfuðborgarsvæðinu 2011.

Ef gengið er út frá þessum mun þurfa grunnbætur því að vera 22.000 kr. á mánuði hið minnsta. Þá er eftir að taka tillit til tekna, eigna og húsnæðiskostnaðar fjölskyldu en eðlilegt er að almennur húsnæðisstuðningur geti ekki numið nema ákveðnu hlutfalli af leigu- og vaxtakostnaði fjölskyldu.

Fjölskyldustærð

Eðlilegt er að húsnæðisbætur taki mið af fjölda á heimili þar sem húsnæðiskostnaður eykst með fjölda heimilismanna. Var um það rík samstaða í vinnuhópnum að gera ekki greinarmun á heimilismönnum eftir aldri og notast ekki við kjarna fjölskyldur þegar bætur heimilis eru ákvarðaðar heldur miða eingöngu við fjölda á heimili. Er það skoðun vinnuhópsins að þetta sé til mikillar einföldunar á bótakerfum.

Til að átta sig á því hvernig húsnæðiskostnaður þróast með fjölda heimilismanna var leitað til Hagstofu Íslands sem veitti aðgang að gögnum úr lífskjararannsókn sinni. Með þeim gögnum var unnt að para saman húsnæðiskostnað³ heimila og fjölda heimilismanna. Í töflu 5 má sjá niðurstöður þessara gagna yfir átta ára tímabil.

² http://www.velferdarraduneyti.is/media/rit-og-skyrslur2012/Husnaedisbaetur_21052012.pdf

³ Notast er við samræmda skilgreiningu Eurostat á heildarhúsnæðiskostnaði, HH070

http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/income_social_inclusion_living_conditions/documents/tab/Tab/Household%20data%20-%20housing%20data%20change%20in%20HH071.pdf

Fjöldi á heimili	Kostnaðarauki
Einn á heimili	
Tveir á heimili	37%
Þrír á heimili	27%
Fjórir á heimili	26%
Fimm á heimili	8%
Sex eða fleiri á heimili	4%

Tafla 2: Aukning húsnæðiskostnaðar með auknum fjölda heimilismanna, 2004 - 2011.

Þessi kostnaðarþróun er notuð til að búa til stuðul sem húsnæðisbætur mismunandi heimilisgerða ákvarðast út frá og má sjá í töflu 3.

Fjöldi á heimili	Stuðull	Breyting
Einn á heimili	1,0	
Tveir á heimili	1,4	0,4
Þrír á heimili	1,7	0,3
Fjórir á heimili	2,0	0,3
Fimm á heimili	2,1	0,1
Sex eða fleiri á heimili	2,2	0,1

Tafla 3: Reiknustuðull húsnæðisbóta út frá kostnaðarþróun heimila.

Grunnbætur kerfisins eru svo margfaldaðar með þessum stuðli til að ákvarða húsnæðisbætur heimilis. Í töflu 4 hafa lágmarksgrunnbætur, 22.000 kr. á mánuði, verið margfaldaðar með stuðli úr töflu 3. Allar bætur kerfisins taka þannig mið af þeim grunnbótum sem ákvarðaðar eru og vænts kostnaðarauka mismunandi heimilisgerða.

Fjöldi á heimili	Stuðull	Bætur	Bætur á ári
Einn á heimili	1,0	22.000 kr.	264.000 kr.
Tveir á heimili	1,4	30.800 kr.	369.600 kr.
Þrír á heimili	1,7	37.400 kr.	448.800 kr.
Fjórir á heimili	2,0	44.000 kr.	528.000 kr.
Fimm á heimili	2,1	46.200 kr.	554.400 kr.
Sex eða fleiri á heimili	2,2	48.400 kr.	580.800 kr.

Tafla 4: Próun húsnæðisbóta útfra 22.000 kr. í grunnbætur.

Tekjuskerðing

Samstaða var um að allar skattskyldar tekjur skyldu telja til tekjuskerðingar, en ekki var eining innan hópsins um meðhöndlun skattfrjálsra tekna. Jafnframt er það skoðun vinnuhópsins að tekjuskerðing geti ekki hafist fyrr en framfærsluviðmiði almannatrygginakerfisins (sérstök uppbót á framfærslu skv. 2. mgr. 9. gr. laga um félagslega aðstoð) er náð. Framfærsluviðmið fyrir þá sem búa einir er 203.000 kr. á mánuði árið 2012. Mikilvægt er að skerðingarmörk húsnæðisbóta fylgi hækkun framfærsluviðmiðs almannatrygginga.

Til að komast hjá óæskilegum jaðaráhrifum er mikilvægt að tekjuskerðingu kerfisins verði stillt mjög í hóf.

Kostnaðarmat

Í öllum kostnaðarútreikningum í þessari skýrslu er væntur kostnaður kerfis reiknaður út frá skattagögnum fjármálaráðuneytis fyrir tekjuárið 2010. Gögnin eru þeim annmörkum háð að allir þeir sem náð hafa 18 ára aldri fá úthlutað fjölskyldunúmeri og eru þannig taldir til fjölskyldna óháð búsetu. Samkvæmt þessu voru fjölskyldur landsins rúmlega 195 þúsund talsins tekjuárið 2010. Íbúðir á Íslandi voru þó aðeins 130 þúsund árið 2009 og 1.148 íbúðir voru fullgerðar árið 2010.

Til að úrtakið endurspegladi þýðið var farin sú leið að líta framhjá aðilum yngri en 25 ára þar sem stór hluti þess hóps er ekki á húsnæðismarkaði. Minnkaði fjöldi fjölskyldna í 150 þúsund við þá aðgerð. Upphæðin sem fékkst útfra þeim fjölda var svo hlutfölluð niður eftir íbúðafjölda landsins.

Þá er eftir að taka tillit til skerðingar vegna eigna, bótagólfs og bótaþaks og fjölskyldna sem búa í skuldritlu eða skuldlausu húsnæði. Allt kemur þetta til lækkunar á heildarkostnaði vegna húsnæðisbóta.

Allar þær kostnaðartölur sem varpað er fram í skjali þessu eru því aðeins nálganir og ber að túlka sem slíkar. Er það skilningur vinnuhópsins að með væntanlegu manntali Hagstofu Íslands mætti með mun nákvæmari hætti tengja saman fólk og íbúðir og þannig betur gera sér grein fyrir kostnaðinum. Áætlað er að manntalið verði tilbúið í byrjun árs 2014.

Mögulegar útfærslur kerfis

Eins og getið var um að framan leggur vinnuhópurinn til ákveðna útfærslu við ákvörðun húsnæðisbóta þar sem bætur taka mið af fjölda einstaklinga á heimili, þó þannig að viðbótarstuðningur minnkar eftir því sem fjöldi á heimili er meiri. Jafnframt er lagt til að skerðing bóta hefjist við fjárhæð sem miðast við framfærsluviðmið almannatrygginga. Stjórnvöldum er hins vegar eftirlátin upphæð bótanna og hraði skerðingar við auknar tekjur. Hér á eftir eru sýndar þrjár útgáfur bóta miðað við mismunandi skerðingarhraða.

Útgáfa 1

- Grunnbætur: 22.000 kr. á mánuði/264.000 kr. á ári.
- Tekjuskerðingarmörk: 203.000 kr. á mánuði/2,44 m.kr. á ári.
- Tekjuskerðing: bætur á ársgrundvelli skerðast um 7% af árstekjum umfram tekju-skerðingarmörk.
- Kostnaður: 23,1 milljarðar.

Fjöldi á heimili	Bætur	Bætur á ársgrundvelli	Full tekjuskerðing við árstekjurnar
Einn á heimili	22.000 kr.	264.000 kr.	6.207.429 kr.
Tveir á heimili	30.800 kr.	369.600 kr.	7.716.000 kr.
Þrír á heimili	37.400 kr.	448.800 kr.	8.847.429 kr.
Fjórir á heimili	44.000 kr.	528.000 kr.	9.978.857 kr.
Fimm á heimili	46.200 kr.	554.400 kr.	10.356.000 kr.
Sex eða fleiri á heimili	48.400 kr.	580.800 kr.	10.733.143 kr.

Tafla 5: Húsnæðisbætur út frá forsendum útgáfu 1.

Útgáfa 2

- Grunnbætur: 22.000 kr. á mánuði/264.000 kr. á ári.
- Tekjuskerðingarmörk: 203.000 kr. á mánuði/2,44 m.kr. á ári.
- Tekjuskerðing: bætur á ársgrundvelli skerðast um 6% af árstekjum umfram tekju-skerðingarmörk..
- Kostnaður: 25,1 milljarðar.

Fjöldi á heimili	Bætur	Bætur á ársgrundvelli	Full tekjuskerðing við árstekjurnar
Einn á heimili	22.000 kr.	264.000 kr.	6.836.000 kr.
Tveir á heimili	30.800 kr.	369.600 kr.	8.596.000 kr.
Þrír á heimili	37.400 kr.	448.800 kr.	9.916.000 kr.
Fjórir á heimili	44.000 kr.	528.000 kr.	11.236.000 kr.
Fimm á heimili	46.200 kr.	554.400 kr.	11.676.000 kr.
Sex eða fleiri á heimili	48.400 kr.	580.800 kr.	12.116.000 kr.

Tafla 6: Húsnæðisbætur út frá forsendum útgáfu 2.

Útgáfa 3

- Grunnbætur: 22.000 kr. á mánuði/264.000 kr. á ári.

- Tekjuskerðingarmörk: 203.000 kr. á mánuði/2,44 m.kr. á ári.
- Tekjuskerðing: bætur á ársgrundvelli skerðast um 5% af árstekjum umfram tekjuskerðingarmörk.
- Kostnaður: 27,5 milljarðar.

Fjöldi á heimili	Bætur	Bætur á ársgrundvelli	Full tekjuskerðing við árstekjurnar
Einn á heimili	22.000 kr.	264.000 kr.	7.716.000 kr.
Tveir á heimili	30.800 kr.	369.600 kr.	9.828.000 kr.
Þrír á heimili	37.400 kr.	448.800 kr.	11.412.000 kr.
Fjórir á heimili	44.000 kr.	528.000 kr.	12.996.000 kr.
Fimm á heimili	46.200 kr.	554.400 kr.	13.524.000 kr.
Sex eða fleiri á heimili	48.400 kr.	580.800 kr.	14.052.000 kr.

Tafla 7: Húsnæðisbætur út frá forsendum útgáfu 3.

Dæmi

Í eftirfarandi dæmi er reiknað fyrir fjögurra manna fjölskyldu. Fjölskyldan býr í fjögurra herbergja 111 fermetra íbúð í fjölbýlishúsi í 111 Reykjavík. Fasteignamat íbúðarinnar er 17,25 m.kr. Samkvæmt gögnum Þjóðskrár Íslands um meðalleigu eftir borgarhlutum er leiguverð íbúðarinnar áætlað 150.000 kr. á mánuði. Kaupverð er haft það sama og fasteignamat.

Við útreikning á vaxtabótum er notast við 80% fjármögnun til 25 ára á vaxtakjörum íbúðalánasjóðs án uppgreiðsluákvæðis, 4,70%. Við útreikningana var ennfremur gert ráð fyrir 2,50% verðbólgu og 75 kr. greiðslugjaldi vegna hvernar afborgunar.

Fjögurra herbergja 111 fermetra íbúð í fjölbýlishúsi í 111 Reykjavík

Fasteignamat: 17,25 m.kr.

- Eiginfjárframlag: 3,45 m.kr.
- Lánsfjárhæð: 13,8 m.kr.
 - Fyrsta greiðsla láns til 25 ára: 78.516 kr.
 - Þar af vextir og verðbætur: 54.211 kr.
- Reiknuð leiga: 150.000 kr. á mánuði.

Fyrirvinnur fjölskyldunnar eru bæði með laun við neðri fjórðungsmörk. Samkvæmt gögnum Hagstofu Íslands voru heildarlaun í neðri fjórðungsmörkum 331.000 kr. á mánuði árið 2010. Ráðstöfunartekjur eftir skatt og greiðslu í lífeyrissjóð eru þá 240.000 kr. Samkvæmt þessu eru árstekjur heimilisins 7,94 m.kr. og ráðstöfunartekjurnar 5,77 m.kr.

Í töflu 8 má sjá reiknaðar vaxtabætur, húsaleigubætur og húsnæðisbætur skv. tillögum 1–3, miðað við áðurnefndar forsendur. Þá er húsnæðiskostnaður sem hlutfall af ráðstöfunartekjum einnig reiknaður fyrir og eftir greiðslu bóta.

Stuðningskerfi	Bætur á mánuði	Bætur á ársgrundvelli	Brúttó	Nettó
			húsnæðiskostn. af ráðst.tekjum	húsnæðiskostn. af ráðst.tekjum
Vaxtabætur, 25 ára lán	1.617 kr.	19.407 kr.	16%	16%
Húsaleigubætur	0 kr.	0 kr.	31%	31%
Útgáfa 1 m.v. húsaleigu	11.870 kr.	142.440 kr.	31%	29%
Útgáfa 1 m.v. eigið húsnæði	11.870 kr.	142.440 kr.	16%	14%
Útgáfa 2 m.v. húsaleigu	16.460 kr.	197.520 kr.	31%	28%
Útgáfa 2 m.v. eigið húsnæði	16.460 kr.	197.520 kr.	16%	13%
Útgáfa 3 m.v. húsaleigu	21.050 kr.	252.600 kr.	31%	27%
Útgáfa 3 m.v. eigið húsnæði	21.050 kr.	252.600 kr.	16%	12%

Tafla 8: Húsnæðisstuðningur hjóna með tvö börn og tekjur í neðri fjórðungsmörkum.

Úr skýrslu um fjárfestingu lífeyrissjóða í íbúðum til útleigu⁴

Helstu niðurstöður

Eftirspurn og kaupmáttur:

Að óbreyttu ætti eftirspurn eftir leiguhúsnæði að verða næg fyrstu árin, en meiri óvissa er umlangtímaeftirspurn.

Jöfnun húsaleigu- og vaxtabóta myndi gera leigu jafngóðan kost og kaup m.t.t. útgjalda og eignamyndunar, en leiga yrði mun áhættuminni og með meiri sveigjanleika en kaup.

Byggingarkostnaður:

Með fyrirhyggju og stærðarhagkvæmi á að vera unnt að halda stofnkostnaði hóflegum, en lykilsenda er að lóðaverð lækki til fyrra horfs.

Staðsetning og lóðir:

Skortur er á byggingarlóðum í Reykjavík vestan Elliðaána á viðráðanlegu verði og þarf Reykjavíkurborg því að grípa til ráðstafana, ef grundvöllur á að verða fyrir rekstri leiguíbúðafélags á þessu svæði.

Ekki er hagkvæmt að mynda eignasafn með yfirtökuíbúðum fjármálakerfisins nema þær séu nægilega margar saman í klasa og ekki í húsfélagi með öðrum eigendum.

Rekstrarfélag:

Veruleg stærðarhagkvæmni næst með því að fela öflugum rekstrarfélagi að sjá um daglegan rekstur íbúðaleigunnar, samskipti við leigjendur, viðhald og bilanþjónustu o.fl. Með rekstri a.m.k. 1.000 íbúða undir einum hatti næst mikill ávinningur. Ætla má að ýmsir eigendur fasteigna hafi hug á að eiga samstarf undir merkjum slíks rekstrarfélags, öllum til hagsbóta.

Félagsform og skattar:

Nauðsynlegt er að endurskoða og breyta ákvæðum 36. greinar lífeyrissjóðalaganna til að gera fasteignafjárfestingar aðgengilegri fyrir lífeyrissjóði, eigi aðkoma þeirra að leigumarkaðnum að verða raunhæf.

Eignarhaldsformið (samlagshlutafélag) er mikilvægt til þess að vernda skattleysi sjóðanna, en það veikir endursölumöguleika til annarra aðila.

Arðsemi fjárfestingarinnar:

Meðalfjölskylda ræður ekki við að greiða leigu sem skilar lágmarksarðsemi (4,2%), þrátt fyrir að miðað sé við lægsta þekktan kostnað og mikla nýtingu. Því þurfa húsnæðisbætur að brúa bilið, eigi bygging og rekstur leiguíbúða að verða áhugaverður kostur fyrir lífeyrissjóði.

Næstu skref:

Nefndin vill eiga viðræður við Velferðarráðuneytið og Reykjavíkurborg um mögulegar lausnir á þáttum sem eru á forræði þeirra.

⁴ http://www.ll.is/files/2011_samantekt_um_storf_fasteignanefndar_LL.pdf

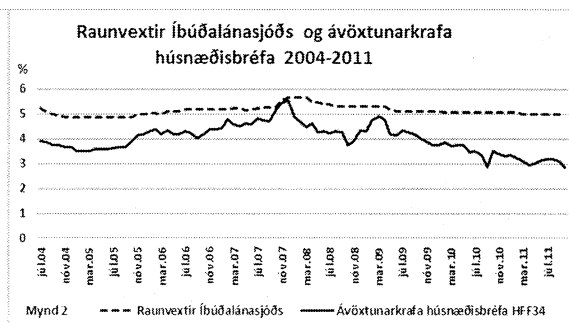
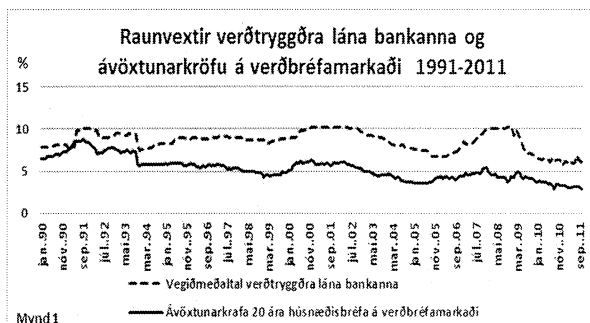
Grein frá ASÍ um húsnæðismál á vef ASÍ

Hvernig getum við lækkað húsnæðisvexti heimilanna?

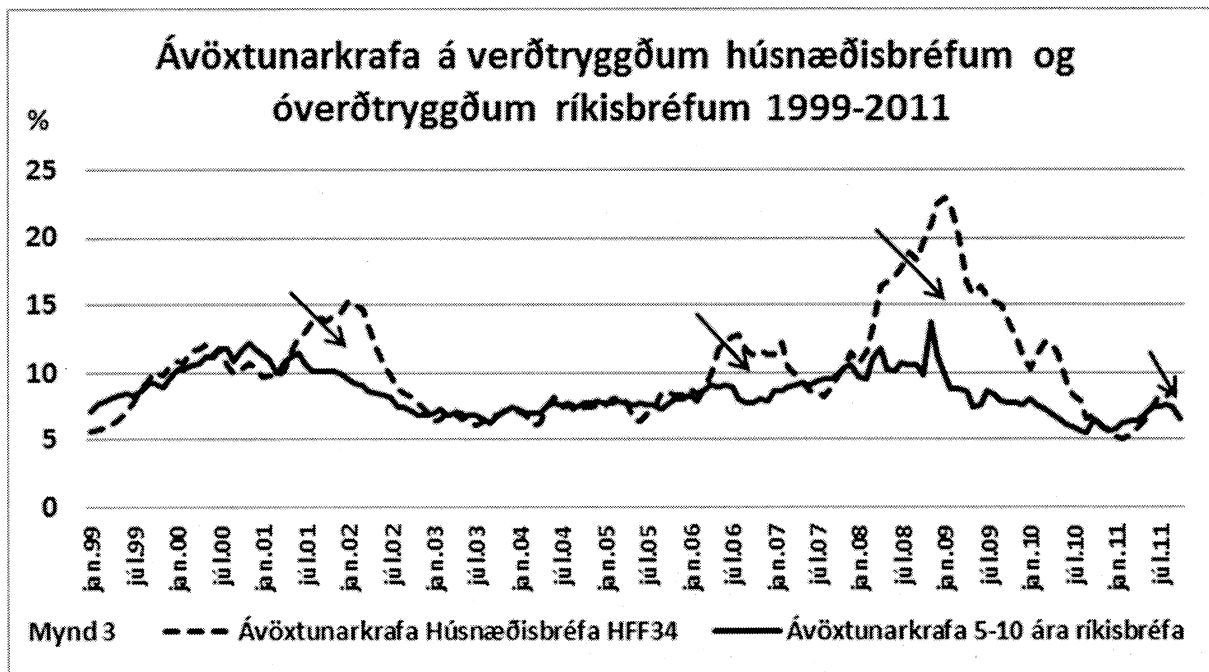
ASÍ hefur lýst þeirri skoðun sinni að umsókn um aðild að ESB og upptaka evru sé eina varanlega lausnin á skulda- og greiðsluvanda heimilanna því á meðan við búum við óstöðugleika krónunnar munu vextir hér á landi verða mun hærrí en í nágrannalöndunum. En hvað er til ráða þangað til við getum tekið upp evru? Er hægt að gera einhverjar breytingar á fyrirkomulagi fjármögnunar húsnæðis sem skilað gætu lægri vöxtum? Ekki er nægilegt að banna verðtryggð lán, því að óbreyttu eru óverðtryggðu lánin dýrari til lengri tíma. Skynsamlegra er að auka vægi óverðtryggðra lána og gera nauðsynlegar breytingar á fyrirkomulagi húsnæðislána þannig að þau verði hagstæðari en nú er.

Hverju þarf að breyta?

Samstæð og öguð hagstjórn ríkis og Seðlabanka getur lækkað hér vexti umtalsvert. Stöðugt gengi, lágir vextir og lág verðbólga verða að vera algjört forgangsmál í hagstjórninni. Þá er mikilvægt að hverfa frá því fyrirkomulagi að byggja vaxtaávarðanir á ákvörðunum stjórnna banka eða annarra lánastofnana en láta vextina þess í stað ráðast beint af niðurstöðu verðbréfamarkaðarins. Það kemur nefnilega í ljós þegar við berum saman húsnæðisvexti lánastofnana og ávöxtunarkröfu á markaði með verðbréf að húsnæðisvextirnir eru miklu hærrí, sbr. mynd 1 og mynd 2. Annað sem kemur í ljós er að lánastofnanirnar bregðast mun fyrr og sterkar við verðbólguþotum en fjárfestar á verðbréfamarkaði.



Ef við berum saman (sjá mynd 3) ávöxtunarkröfu á verðtryggðum húsnæðisbréfum Íbúðalánasjóðs að viðbætti 12 mánaða hækkun vísitölu neysluverðs annars vegar og 5-10 ára óverðtryggðum ríkisbréfum hins vegar kemur í ljós að þau ár sem gengi krónunnar er í jafnvægi virðist nafnávöxtunarkrafa þessara tveggja tegunda ríkisbréfa vera sú sama. Mesta athygli vekur hins vegar þau ár sem gengi krónunnar fellur verulega eins og árin 2001, 2006 og 2008 og raunar einnig 2011 hækkar nafnávöxtunarkrafa verðtryggðu bréfanna mun meira en sem nemur ávöxtunarkröfu óverðtryggðu ríkisbréfanna. Í þessu felast að okkar mati mikil tækifæri til þess að byggja nýjan grunn húsnæðisvaxta á. Hér virðast fjárfestar á markaði meta hagsmuni sína til mun lengri tíma en við höfum mátt venjast af hálfu banka og lánastofnana. Þeir virðast ekki bregðast við með því að smyrja háum óvissuálögum á vextina heldur byggja ákvörðun sína á verðbólguvæntingum til 5-10 ára. Þannig virðast fjárfestar á eftirmarkaði „stinga sér í gegnum öldutoppinn“ frekar en að reikna sér álag vegna þegar orðinnar verðbólgu.

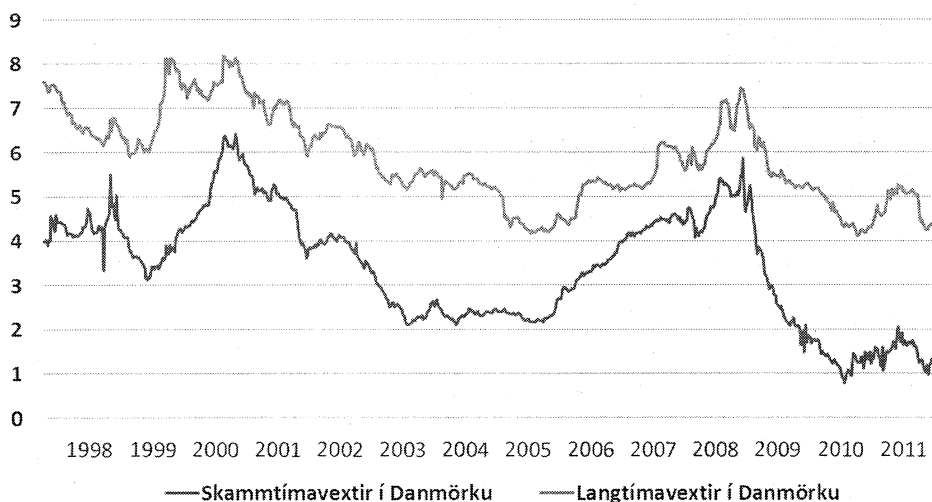


Danska húsnæðiskerfið

Ef litið er til annarra landa hafa margir staldrað við danska húsnæðislánakerfið, en það kerfi varð til í lok 18. aldar og hefur af Moody's og Alþjóðagjaldeyrissjóðnum verið talið það kerfi sem staðið hefur af sér ýmis áföll og tryggt hagsmuni bæði fjárfesta og skuldara m.v. ólíkar aðstæður.

Helstu einkenni danska húsnæðiskerfisins eru einmitt að þar eru það vextir á verðbréfamarkaði sem ráða húsnæðisvöxtum í gegnum sérhæfðar húsnæðislánastofnanir. Vextirnir eru lágir eða 1,5% breytileg kjör og 4,5% m.v. fasta vexti og geta lántakendur valið á milli þessara vaxtaviðmiðanna.

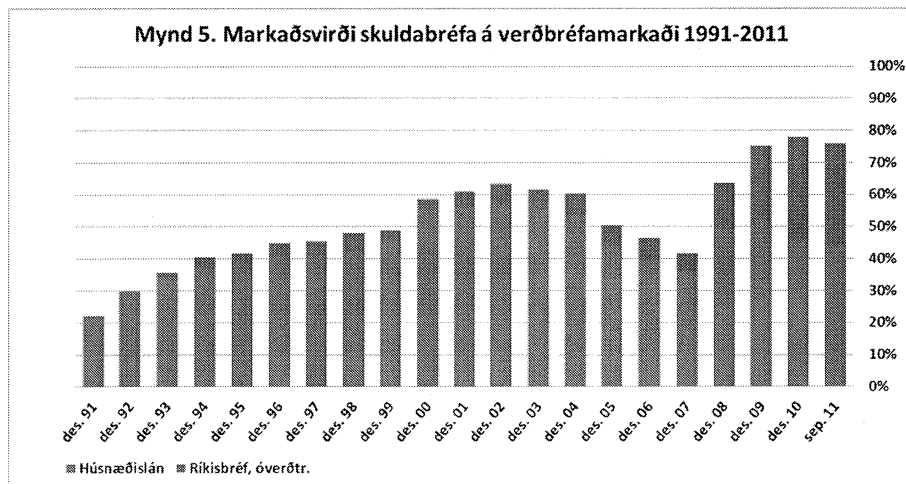
Mynd 4. Húsnæðisvextir í Danmörku 1997-2011



Kerfið byggir á ströngum reglum og viðurkenndum húsnæðisstofnunum er einum heimilt að gefa út skráð veðskuldabréf. Svo virðist sem ýmis atriði í okkar kerfi, eins og þinglýsingarkerfið, skráningarkerfi íbúða, umfang húsnæðismarkaðar á verðbréfamarkaði o.s.fr. falli einkar vel að þessu kerfi.

Óverðtryggð húsnæðislán

Spurningin er hvort við getum myndað nægilega virkan og umfangsmikinn markað fyrir óverðtryggð húsnæðislán, þar sem við gætum byrjað að fikra okkur nær því fyrirkomulagi sem þekkist í Evrópu. Heimilin gætu þá valið sér óverðtryggð húsnæðislán með mismunandi kjörum s.s. vöxtum, lengd og tíma milli vaxtaendurskoðunar. Danska kerfið er athyglisvert að því leyti að uppgreiðslur og endurfjármögnun eru hannaðar með það að leiðarljósi að auka viðskipti með þessi bréf á markaði og gera eftirmarkaðinn þannig virkari og dýpri en ella. Eins og sjá má af mynd 4 eru húsnæðislán hér á landi um 45-55% af umfangi verðbréfamarkaðarins og óverðtryggð ríkisbréf önnur 30%.



Ef farið yrði í slíka kerfisbreytingu með skipulögðum hætti er líklegt að umfang þessa markaðar gæti orðið nægjanlegt til að tryggja eðlilega verðmyndun. Það gæti orðið mikilvægur grunnur að algerlega nýrri nálgun í húsnæðislánum, en þá yrði að huga að eftirfarandi þáttum.

Í fyrsta lagi verður að setja skýran ramma um þetta fyrirkomulag með löggjöf.

Í öðru lagi er mikilvægt að bjóða upp á mismunandi vaxtakjör þar sem heimilin geta valið milli breytilegra óverðtryggðra vaxta eða festa vextina í tiltekin tíma með endurskoðunarákvæði.

Í þriðja lagi verðum við að horfast í augu við þá staðreynd, að á meðan við búum við óstöðugan gjaldmiðil mun vaxta- og greiðslubyrði hækka mikið þegar gengið fellur og vextir hækka. Því verður að byggja greiðslujöfnun inn í kerfið, sem tekur á þeim vanda sem verður af verðbólguáskot í kjölfar gengisfalls. Víða erlendis hafa húsnæðislán einmitt verið útfærð með þeim hætti að lántakendur hafa möguleika á því að jafna greiðslubyrðina með því að breyta vægi afborgana af höfuðstól á móti breytingum á vöxtum og jafnvel valið neikvæðar afborganir þegar vextir hækka mikið – þ.e. að taka lán fyrir vöxtunum með einföldum og ódýrum hætti.

Greining, ábendingar og spurningar

Húsnæðisvandi margra hefur aukist á undanförunum árum og valdið miklu álagi á fjölda fjölskyldna. Greiðslur margra af húsnæðislánum eru allt of háar m.v. laun og þegar við bætist að margir eru atvinnulausir og í skuldavanda með óvissar framtíðarhorfur verður vandinn enn meiri. Þá sitja margir uppi í stærri eignum en þeir ráða við með mikla skuldsetningu.

Tryggja þarf búsetuöryggi og auðvelda fólki að fjárfesta í húsnæði. Jafnframt þarf að skoða mismunandi búsetuform og úrræði. Sérstök áhersla þarf að vera á fjármögnun ungs fólks og þá erfiðleika sem það stendur frammi fyrir vegna takmarkaðs aðgangs að lánsfé.

Nefnd á vegum Landsambands lífeyrissjóða hefur skoðað frekar möguleika á aðkomu lífeyrissjóða á að fjárfesta í íbúðum til útleigu sbr. það sem kom fram að framan. Eftir að nefndin gaf út áfangaskýrsluna í nóvember 2011 hefur hún fylgst með störfum vinnuhópa velferðarráðuneytisins um húsnæðismál og kynnt sér vinnu og skýrslur sérfræðinga um húsnæðismál fyrir Reykjavíkurborg.

Ljóst er að nokkur bið verður eftir því að línur skýrist um afstöðu og aðkomu stjórnvalda. Þrjú af fimm vinnuhópum ráðuneytisins hafa nú skilað skýrslu (um miðjan júní 2012), en stjórnvöld þurfa að taka afstöðu til tillagna vinnuhópanna og annarra og láta semja lagafrumvörp. Sveitarfélög bíða einnig eftir nánari upplýsingum stjórnvalda um útfærslu á ýmsum lagaákvæðum um fjárhagsmálefni sveitarfélaga, skipulagsmál o.fl. sem hafa munu áhrif á svigrúm þeirra til að koma að uppbyggingu leiguíbúða á almennum markaði.

Nefndin telur því ekki tímabært að stíga stór skref í undirbúningi fasteignaverkefnis af þeim toga sem lýst er í áfangaskýrslunni, þ.e. að lífeyrissjóðir vinni saman að því að hefja byggingu sérhannaðra íbúða og fela sérhæfðu rekstrarfélagi umsýslu þeirra og útleigu. Þegar línur skýrast um afstöðu og aðkomu stjórnvalda geta lífeyrissjóðir metið stöðuna á nýjan leik.

Hins vegar geta lífeyrissjóðir ákveðið að koma að einstökum fasteignaverkefnum, líkt og þeir hafa gert á undanförunum misserum. Þeir geta komið að fjármögnun smærri verkefna til skemmri eða lengri tíma og jafnvel fjárfest í húsnæði til útleigu. Ef þeir taka mið af forsendum vænlegra verkefna sem lýst var í áfangaskýrslunni gætu slíkar fasteignir runnið á síðari stigum inn í samrekstur á vegum lífeyrissjóðanna.

Spurningar:

1. Hvað má læra af öðrum þjóðum varðandi húsnæðiskerfið?
2. Hvernig breytum við fjármögnun íbúðarhúsnæðis með áherslu á úrræði fyrir ungt fólk?
3. Hvernig á ASÍ að koma að því að segja skoðun sína á húsnæðismálum?
4. Hver á aðkoma lífeyrissjóða að vera að húsnæðismálum?
5. Hversu almennur á stuðningur hins opinbera að vera í húsnæðismálum?
 - a. Á að horfa til tekjujöfnunar, þ.e. styðja helst/einungs þá tekjulægri?
 - b. Á að horfa til jöfnunar milli kynslóða þ.e. styðja yngra fólk með börn sem er að koma sér upp húsnæði þó það geti verið með meðaltekjur eða þar fyrir ofan?